

DT: ROTTENBURG/N-WEILER

BEBAUUNGSPLAN "JOHNSATZ"

FERTIGUNG 3

Urheberrechte und Nutzungsbedingungen beachten!

Auf den Flurstücken (125/1) und (123/1) ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur ein Doppelhaus zulässig.



WA	I+1UG
0,3	0,5
-	△
KN=0	SD 25-30°
max 2W	

WA	I+1UG
0,3	0,5
-	△
KN=0	SD 25-30°
max 2W	

WA	I+1UG
0,3	0,5
-	△
KNmax 50	SD 30 35°
max 2W	

WA	I+1UG
0,3	0,5
-	△
KNmax 50	SD 30°
max 2W	

WR	I+1UG
0,3	0,5
-	△
KNmax 50	SD 30°
max 2W	

WR	I+1UG
0,3	0,5
-	△
KN=0	SD 20-25°
max 2W	

Bebauungsplanänderung
dem Gemeinderatsbeschluss vom 5. Juni 1979
vom Gemeinderat als Satzung beschlossen
am 18.12.1979
Rottenburg a.N. den 14.1.1980
Oberbürgermeister

- III. HINWEIS
2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d. BBauO)
 - 2.1 Die Erdgeschossoberflächenhöhe der Gebäude wird von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Straßenabwicklung festgelegt. Die Bauvorlagen sind deshalb mit begünstigten Grundrissen zu versehen.
 3. ÄUSSERE GESTALTUNG
 - 3.1 Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit dem Baumt festzulegen. Keine auffälligen Farben.
 4. GELÄNDEGESTALTUNG
 - 4.1 Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Aufauffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Blau geändert:
Rottenburg, den 24. August 1977
PLANUNGSAMT *hug*

STAB: 1:500

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BBauG und BauNVO)
1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 1.1 Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)-Ausnahmen n.Abs.3 nicht zulässig
 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
 - 2.1 Zahl der Vollgeschosse: entsprechend den Eintragungen im Lageplan
 - 2.2 Grundflächenzahl 0,3
 - 2.3 Geschosflächenzahl 0,5
 3. BAUWEISE
 - 3.1 Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - 3.2
 4. STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 b BBauG)
 - 4.1 Für Stellung und Firstrichtung gelten die Eintragungen im Bebauungsplan
 5. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)
 - 5.1 ~~Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude wird von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Straßenentwicklung festgelegt. Die Bauvorlagen sind deshalb mit begleubigten Geländeprofilen zu versehen.~~
 - 5.1 Die Fußbodenhöhe der Garage darf nicht über Straßenniveau liegen.
 6. FLÄCHEN FÜR GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 e BBauG)
 - 6.1 Garagen sind nur in den mit GA bezeichneten Flächen zulässig

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 111 LBO)

1. GEBÄUDEHÖHEN
 - 1.1 Traufhöhen: bergseits max. 3,0 m
talseits max. 5,75 m
- ~~2. DACHAUFBAUTEN nicht zulässig~~
3. DACHFORM UND DACHNEIGUNG
 - 3.1 Für Wohngebäude entsprechend den Eintragungen im Lageplan
 - 3.2 Für Garagen sind nur Flachdächer zulässig
4. ÄUSSERE GESTALTUNG
 - 4.1 ~~Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit dem Bauamt festzulegen. Keine auffallenden Farben.~~
Als Dacheindeckung darf nur dunkel getöntes Material verwendet werden.
5. EINFRIEDIGUNGEN
 - 5.1 Stützmauern: bergseits der Straßen max. 80 cm hoch
Fußmauern : talseits der Straßen max. 30 cm hoch
 - 5.2 Zäune: entlang der Straßen max. 60 cm hoch
zwischen Nachbargrundstücken max. 1 m hoch
erwünscht sind lebende Zäune
6. GELÄNDEGESTALTUNG
 - 6.1 ~~Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.~~
 - 6.2 ~~2/3 der Straßenfronten sind als Grünfläche auszuweisen~~

BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

durch

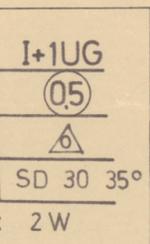
GAUBENSATZUNG

rechtsverbindlich seit 14. Sept. 1995

III. HINWEIS § 13 LBO

Die unüberbaubaren Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze sollen als Grünflächen mit Bepflanzung oder gärtnerisch angelegt werden. Weitere Einzelheiten und Maßnahmen bleiben in Anwendung des § 13 LBO dem jeweiligen Baugenehmigungsverfahren vorbehalten.

Auf den Flurstücken (125/4) und (129/1) ist auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze nur ein Doppelhaus zulässig.



100/1

102/1

IV. ZEICHENERKLÄRUNG

Baugebiet	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschoßflächenzahl
Baumassenzahl	Bauweise
Kniestock	Dachform/-neigung

Füllschema der Nutzungsschablone

max. Wohneinheiten

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeines Wohngebiet
WR	Reines Wohngebiet

VERKEHRSFLÄCHEN

	Gehweg
	Fahrbahn
	Schrammbord
	Öffentl. Parkfläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1+UG	Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)
03	Grundflächenzahl
05	Geschoßflächenzahl

VERSORGUNGSFLÄCHEN

	Umformerstation
--	-----------------

BAUWEISE

= Nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

Baulinie
 Baugrenze

	Flächen f. Garagen
	Abgrenzung untersch. baul. Nutzung
	Grenze d. räuml. Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	Bestehende u. wegfallende Grenzen
	Geplante Grenzen

Abgrenzung unterschiedl. Festsetzungen

Doppelhaus =

Für diesen Bebauungsplan gilt die BauNVO vom 26.11.1968 (BGBl. I S.1233)
 Bestandteil des Bebauungsplanes "Johnsatz" ist der vorliegende Plan Anlage Nr. 1
 Als Zusatzpläne gelten außerdem: Anlage Nr. 2 Straßenplanung von der Rappenberghalde u. Im Johnsatz / Blatt 1,2+3
 Anlage Nr. 3 Straßenplanung von der Siebentälerstraße

Begründung: Der Bebauungsplan "Johnsatz" dient der Erweiterung des Stadtteils Weiler. Er erschließt die Baulücke zwischen Siebentäler Straße und O.W.7 in einem Abstand 20 und 100 m zum Ortskern. Er entspricht der Zielsetzung des im Entwurf bestehenden Flächen-nutzungsplanes und wurde wegen des dringenden Geländebedarfs für den Wohnungsbau beschlossen. Der Stadt Rottenburg werden an Erschließungskosten etwaDM entstehen. Die Grundstücke werden umgelegt.

Dieser Bebauungsplan ist angefertigt unter Verwendung amtlicher Unterlagen des Vermessungsamtes und auf Grund örtlicher Messungen.

TÜBINGEN den 10.1.1974
ING.-BÜRO FÜR VERM. TECHN. R. STAIGER TÜBINGEN

ENTWORFEN:

KREISBAUAMT II TÜBINGEN
ING.-BÜRO FÜR VERM. TECHN. R. STAIGER TÜBINGEN

Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 22.6. 1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 23.6. 1976

J. Fleckley
Amtsvorstand

hmg
OBERBÜRGERMEISTER



Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 22.6. 1976 nach § 2 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) beschlossen, diesem Bebauungsplan — Entwurf — zuzustimmen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 23.6.

J. Fleckley
Amtsvorstand

hmg
OBERBÜRGERMEISTER



Dieser Bebauungsplan — Entwurf — mit Begründung hat nach § 2 (6) des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) für die Dauer eines Monats vom 5.7. 1976 bis 6.8. 1976 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 30.12. 1976

J. Fleckley
Amtsvorstand

hmg
OBERBÜRGERMEISTER



Der Gemeinderat der Stadt ROTTENBURG a. N. hat am 5.10. 1976 nach § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

ROTTENBURG a. Neckar, den 30.12.

J. Fleckley
Amtsvorstand

hmg
OBERBÜRGERMEISTER



Dieser Bebauungsplan ist nach § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBl. IS. 341) mit Verfügung vom 29.11. 1977 genehmigt worden.

ROTTENBURG a. Neckar, den 6.12. 1977

hmg
OBERBÜRGERMEISTER



Die Genehmigung dieses Bebauungsplanes sowie die öffentl. Auslegung am 6.12. 1977 bis _____ 19 _____ wurden gem. § 12 BBauG vom 23. 6. 1960 (BGBl. S. 341) am 6.12. 1977ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung ist der Beb.-Plan in Kraft getreten.

ROTTENBURG a. Neckar, den 6.12.

hmg
OBERBÜRGERMEISTER



Zustellung der Auslegungsbekanntmachung und 1. Planexemplares an das Reg.-Präsidium am 6.12. 1977

III. HINWEIS

2. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 d BBauG)

- 2.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude wird von der Baugenehmigungsbehörde im Rahmen des Genehmigungsverfahrens unter Berücksichtigung der Straßenabwicklung festgelegt. Die Bauvorlagen sind deshalb mit beglaubigten Geländeprofilen zu versehen.

3. ÄUSSERE GESTALTUNG

- 3.1 Die Farbgebung ist im Einvernehmen mit dem Bauamt festzulegen. Keine auffallenden Farben.

4. GELÄNDEGESTALTUNG

- 4.1 Das Gelände darf durch Abgrabungen oder Auffüllungen nicht übermäßig verändert werden. Die Verhältnisse der Nachbargrundstücke sind zu berücksichtigen.

Blau geändert:

Rottenburg, den 21. August 1977
PLANUNGSAMT

h. m. l.

SATZUNG ZUR ÄNDERUNG DER IN ANLAGE 1 AUFGEFÜHRTEN BEBAUUNGSPLÄNE HINSICHTLICH DER ZULÄSSIGKEIT VON GAUBEN UND ZWERCHHÄUSERN

Aufgrund § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) und § 73 der Landesbauordnung (LBO) vom 28.11.1983 (GBl. S. 770) berichtigt GBl. 1984 S. 519 in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden Württemberg (GemO) vom 03.10.1983 (GBl. S. 578) hat der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Rottenburg am Neckar am 13.06.1995 die nachstehende Änderung der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne als Satzung beschlossen.

§ 1 Gegenstand der Änderung

Gegenstand der Änderungssatzung ist die Zulassung von Gauben und Zwerchhäusern.

Alle übrigen Festsetzungen der in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne gelten unverändert fort.

§ 2 Inhalt

Die in Anlage 1 aufgeführten Bebauungspläne einschließlich der geltenden jeweiligen Vorschriften über Gauben und Zwerchhäuser werden wie folgt ergänzt bzw. ersetzt:

1. Zulässigkeit

- 1.1 Ab 25 Grad Hauptdachneigung sind Gauben oder Zwerchhäuser zulässig. Auf der gleichen Dachseite sind entweder nur Dachaufbauten oder nur Dacheinschnitte zulässig.
- 1.2 Gauben und Zwerchhäuser dürfen die Grundform der Dächer nicht verunstaltend verändern und müssen mit der jeweiligen Gebäudeansicht harmonieren. Es gelten folgende weitere Bestimmungen:

2. Form

Zulässig sind:

- 2.1 Zwerchhäuser
- 2.2 Gauben mit Sattel- oder Walmdach
- 2.3 Schleppgauben
- 2.4 andere Lösungen im Rahmen von § 3

3. Lage

Gauben und Zwerchhäuser müssen folgende Mindestabstände einhalten:

- 3.1 zum First 0,50 m, senkrecht gemessen
- 3.2 zum Ortgang 1,50 m
- 3.3 zu einer Kehle oder einem Grat 0,50 m
- 3.4 untereinander 1,00 m, der Abstand zwischen Dachaufbauten untereinander und zu Zwerchhäusern wird am Dachrand gemessen.
- 3.5 Der Abstand der Gauben zur traufseitigen Fassade muß mindestens 0,30 m betragen, waagrecht gemessen zur Vorderkante der Außenwand.

4. Größe

- 4.1 Bei Pultdächern und Satteldächern:
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.
Die Breite eines Zwerchhauses darf ein Viertel der Trauflänge nicht überschreiten.
- 4.2 Bei Walmdächer
Die Summe der Einzelbreiten der Gauben und Zwerchhäuser einer Dachseite darf ein Viertel der jeweiligen Trauflänge und die Firstlänge nicht überschreiten.
- 4.3 Die Traufhöhe von Schleppgauben darf maximal 1,40 m über der Dachfläche liegen.

5. Dachneigung

Die Dachneigung der Gauben und Zwerchhäuser muß mindestens 15 Grad betragen, hiervon ausgenommen sind Gauben mit Sattel- und Walmdach.

Die Dachneigung von Sattel- und Walmdachgauben muß der Neigung des Hauptdaches entsprechen.

6. Gestaltung

6.1 Die Eindeckung der Gauben und Zwerchhäuser ist entsprechend der Eindeckung des Hauptdaches auszuführen.

6.2 Die vorderen Ansichtsflächen der Gauben sind als Fensterflächen auszubilden.

§ 3

Sonderregelung

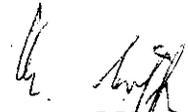
Gauben mit geringen Abmessungen können andere Formen und Neigungen aufweisen. In begründeten Ausnahmefällen kann von gestalterischen Vorgaben dieser Satzung abgewichen werden.

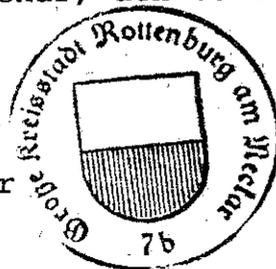
§ 4

Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tage ihrer Bekanntmachung gem. § 12 BauGB in Kraft.

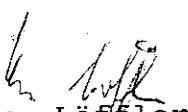
Rottenburg am Neckar, den 05.07.1995

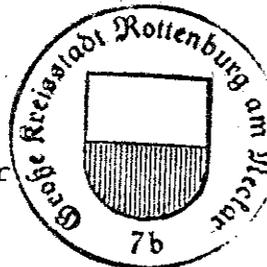

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Ausfertigung:

Rottenburg am Neckar, den 01.09.1995

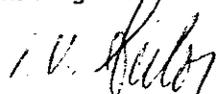

Dr. Löffler
Oberbürgermeister



Das Regierungspräsidium Tübingen hat mit Erlaß vom 30.08.1995 Az.:22-32/2511.2-1-1045/95 gem § 11 Abs. 3 Baugesetzbuch erklärt, daß es keine Verstöße gegen Rechtsvorschriften geltend macht.

Mit der aml. Bekanntmachung in der Rottenburger Post und im Schwarzwälder Boten vom 14.09.1995 wurde diese Satzung rechtsverbindlich.

Amt für Stadtplanung
Rottenburg am Neckar, den 14.09.1995



ANLAGE 1 zur Gaubensatzung vom 13.06.1995

Rottenburg am Neckar: "Erasmusstraße"
"Erweiterung Musterhaussiedlung Siebenlinden"
"Krumme Länder"
"Lichtle-Graibel-Nord"
"Nördlicher Schelmen II"
"Westliches Lindele"

Bad Niedernau: "Haselsteig"

Baisingen: "Untere Wiesen"

Bieringen: "Taläcker I"
"Taläcker II"

Dettingen: "Bauschbergle"
"Gartenäcker"
"Jäckle"
"Brandhecke"

Eckenweiler: "Heissgräte"
"Langer-Knecht-Nord"

Ergenzingen: "Ermlandstraße"
"Gäßlesäcker"
"Rohrdorfer Steig"

Frommenhausen: "Ob dem Dorf"
"Stiegeläcker"

Hailfingen: "An der Gasse"
"Auf dem Berg"
"Auf dem Berg Nord"
"Bondorfer Straße"
"Weingärten"
"Oberes Tor"

Hemmendorf: "Lettenbreite-Nord"
"Siegental - Teil 1"

Kiebingen: "Stäuperle"
"Zimmerplatz"
"Untere Kreuzlesäcker"
"Mittlere Kreuzlesäcker"

Obernau: "Täle"
"Bachäcker"

Oberndorf: "Kelteräcker"
"Stauwiesen-West"

Schwalldorf: "Weingärtle"

Seebronn: "Hailfinger Steigle"
"Vierzehn Jauchert"

Weiler: "Johnsatz"
"Johnsatz Süd Teil I"
"Stücklen"

Wendelsheim: "Schelmenäcker"
"Steinäcker"

Wurmlingen: "Auf der Höhe, Hohler Baum und Feissentäle"
"Hochlaiber und Lindenäcker"
"Mönchhof II"
"Taubenäcker"